



ЗАПОВЕД

№ АП-03-14-233

Смолян, 13.06.2022 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-1309/06.06.2022 г. е постъпило Решение № 262 прието от Общински съвет – Баните на заседание, проведено на 27.05.2022 г. по Протокол № 33.

След като извърших проверка и преценка на същото относно неговата законосъобразност, от фактическа и правна страна установих следното:

С Решение № 262/27.05.2022 г. съветът на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 22, ал. 8, т. 1 и 2 от Наредба № 5 за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Баните, в т. 1 е удължил срока на договорите за отдаване под наем на свободни земеделски земи от ОПФ – частна общинска собственост, както следва: 1.1. Поземлен имот с идентификатор 20033.1.30, местност „ДУРАКОСКОТО“ по КККР на с. Давидково, с площ 2078 кв.м. Трайно предназначение на територията-земеделска, начин на трайно ползване - Друг вид трайно насаждение; 1.2. Поземлен имот с идентификатор 20033.1.36, местност „ДУРАКОСКОТО“ по КККР на с. Давидково, с площ 2807 кв.м. Трайно предназначение на територията-земеделска, начин на трайно ползване - Друг вид трайно насаждение; 1.3. Поземлен имот с идентификатор 20033.1.70, местност „ДУРАКОСКОТО“ по КККР на с. Давидково, с площ 3660 кв.м. Трайно предназначение на територията-земеделска, начин на трайно ползване - Друг вид трайно насаждение; 1.4. Поземлен имот с идентификатор 20033.1.116, местност „ПЕТРОВЕЛЕ“ по КККР на с. Давидково, с площ 2785 кв.м. Трайно предназначение на територията-земеделска, начин на трайно ползване – Нива; 1.5. Поземлен имот с идентификатор 20033.4.61, местност „КЪШЛИТЕ“ по КККР на с. Давидково, с площ 6409 кв.м. Трайно предназначение на територията-земеделска, начин на трайно ползване - Друг вид трайно насаждение; 1.6. Поземлен имот с идентификатор 20033.5.255, местност „КОЗАРВО“ по КККР на с. Давидково, с площ 3136 кв.м. Трайно предназначение на територията-земеделска, начин на трайно ползване - Друг вид трайно насаждение; 1.7. Поземлен имот с идентификатор 20033.5.257, местност „КОЗАРВО“ по КККР на с. Давидково, с площ 3507 кв.м. Трайно предназначение на територията-земеделска, начин на трайно ползване - Друг вид трайно насаждение; 1.8. Поземлен имот с идентификатор 20033.5.272, местност „ДУРАКОСКОТО“ по КККР на с. Давидково, с площ 2226 кв.м. Трайно предназначение на територията-земеделска, начин на трайно ползване - Друг вид трайно насаждение. В т. 2 съветът е определил срока за отдаване под наем – до 30.09.2026 г., а в т. 3 е възложил на кмета на общината да извърши необходимите процедури, относно сключване на допълнителни споразумения (анекси) по основните договори, като удължи срока на договорите до 30.09.2026 г. и промени описанията на имотите, съгласно новите актове за общинска собственост.

Решение №262/27.05.2022 г. на Общински съвет – Баните е незаконосъобразно, предвид следните съображения:

ЗАПОВЕД № АП-03-14-233/13.06.2022 г.

С горесцитираното решение съветът съобразно правомощията си, предвидени в чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, на основание чл. 22, ал. 8, т. 1 и 2 от Наредба № 5 за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Баните е дал съгласие да бъде удължен срокът на договорите за отдаване под наем на посочените в решението земеделски земи от общински поземлен фонд (ОПФ) - до 30.09.2026 г.

От допълнително изисканата документация по приемане на решението е видно, с Решение № 147/28.11.2016г. Общински съвет – Баните е открил процедура по отдаване под наем на свободни земеделски земи от ОПФ чрез публичен търг с тайно наддаване, като изрично в т.6 на решението е посочил, че срокът за отдаване под наем е 7 години. В този смисъл е и издадената Заповед № РД-49/31.01.2017г. на Кмета на Община Баните, както и сключените въз основа на нея договори за отдаване под наем, в които в чл.1, ал.2 е указано, че недвижимите имоти се предоставят на наемателя за срок от 7 години, считано от датата на сключване на договора.

От изложеното следва, че конкретната тръжна процедура по отдаване под наем на земите от ОПФ, е открита и проведена за максимално определения от общински съвет срок от 7 години. В този смисъл, макар, че специалният ЗСПЗЗ и общият ЗОС регламентират максимален срок за отдаването под наем от 10 г., след като съветът, който се разпорежда и управлява общинската собственост, е решил конкретните имоти да се отдадат под наем чрез търг за 7 г., това е и максималният срок на договорите, сключени в резултат на проведената тръжна процедура. За да има удължаване, каквото е поискано в случая, следва да се проведе нова тръжна или конкурсна процедура, за която общинският съвет следва да приеме изрично решение. Имайки предвид вида на имотите – земеделски земи, предмет на договорите за наем, за тяхното управление е приложим Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), в който е регламентиран реда за отдаването им под наем. А именно съгласно чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ **отдаването на земите от общинския поземлен фонд**, с изключение на пасищата, мерите и ливадите по ал. 6, т. 4, под наем или аренда **се извършва чрез търг или конкурс** при условия и по ред, определени от общинския съвет. Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се сключва договор за наем или аренда. Срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 10 години.

Когато договорът за отдаване под наем на земеделски земи от ОПФ, е сключен за по-кратък срок от максимално предвидения в закона срок, той се прекратява с изтичането на уговорения срок. При това положение, за да се спази законоустановеното изискване на чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ, съгласно което отдаването на земите от общинския поземлен фонд под наем или аренда се извършва само след провеждане на търг или конкурс (освен в изрично предвидените от закона изключения), е необходимо след изтичането на срока, за който е сключен договорът, да се проведе нов търг или конкурс за отдаване под наем на имота, а не да се продължава неговия срок с решение на общинския съвет.

Нещо повече, в случая решението на Общински съвет Баните е прието на основание разпоредбата на чл. 22, ал. 8, т. 1 и 2 от Наредба № 5 за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Баните, съгласно която преди изтичането на сроковете на наемните договори, определени в тази наредба, те могат да бъдат продължени по искане на наемателите със съгласие на Общински съвет за нов срок, до максимално допустимия по закон. Исканията се подават чрез Кмета на общината не по-късно от три месеца преди изтичането на срока на договора и се разглеждат от Общински съвет в двумесечен срок. Общински съвет може да даде съгласие за продължаване на договора, когато: наемателят е изпълнявал задълженията си по договора по съответния начин и в срок; имота (вещта) се използва по предназначение.

Наредба № 5 на Общински съвет Баните е издадена на основание чл. 8, ал. 2 от

ЗАПОВЕД № АП-03-14-233/13.06.2022 г.

Закона за общинската собственост (ЗОС). Съгласно чл. 7, ал. 2 от Закона за нормативните актове, наредбата е нормативен акт, който се издава за прилагане на отделни разпоредби или подразделения на нормативен акт от по-висока степен. С разпоредбата на чл. 8 от ЗНА е предвидено, че всеки общински съвет може да издава наредби, с които да урежда съобразно нормативните актове от по-висока степен неуредени от тях обществени отношения с местно значение.

С разпоредбата от Наредба №5, цитирана като правно основание за приемане на решението, общинският съвет е следвало да регулира редът за отдаване под наем и аренда на земя от общинския поземлен фонд съобразно нормативно установеното в нормативен акт от по – висока степен, какъвто е ЗСПЗЗ, а не да урежда хипотези и възможности, които не са регламентирани от него.

Въз основа на така нормативно уреденото недопустимо Общински съвет - Баните е разрешил удължаването на наемните правоотношения без да бъде проведен търг или конкурс. Нормата на чл. 24а, ал. 5 от ЗСПЗЗ е императивна и задължава органа да проведе търг или конкурс при отдаване под наем на земите от общинския поземлен фонд. Изключения от това правило за отдаване под наем или аренда без търг или конкурс за земите от ОПФ са регламентирани изрично в ЗСПЗЗ, като не е предвидено удължаване на срокове на договори за по-дълъг период от първоначално приетия от общинския съвет в конкретна процедура. Освен в предвидените изключения, в останалите случаи търгът или конкурсът при отдаване под наем или аренда на земите от ОПФ са задължителни, поради което е налице противоречие на разпоредбата на чл. 22, ал. 8 от Наредба № 5 с нормативен акт от по-висока степен, което обуславя извода за противоречие с материалния закон. В този смисъл, същата не би могла да бъде валидно правно основание на решението, с което е нарушено изискването на чл.59, ал.2, т.4 от АПК.

Предвид изложеното, Решение № 262/27.05.2022 г. на Общински съвет – Баните е постановено в нарушение на материалния закон и при липса на правно основание – чл.24а, ал.5 от ЗСПЗЗ и чл.59, ал.2, т.4 от АПК, поради което се явява незаконосъобразно.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в Решение № 262/27.05.2022 г. на Общински съвет – Баните може да бъде отстранена чрез ново обсъждане на същото от общинския съвет.

Поради това и на основание чл. 32, ал. 2, изр. първо от ЗАдм., във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 5 от ЗАдм. и чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА

ЗАПОВЯДВАМ

Връщам Решение №262/27.05.2022 г. на Общински съвет – Баните, като незаконосъобразно за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването му.

Заповедта да бъде изпратена на Председателя на Общински съвет – Баните за изпълнение, а на Кмета на Община Баните за сведение.

ЕМИЛ ХУМЧЕВ/П/
Областен управител